

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Solkurvan  
Org nr: 716444-6895



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Solkurvan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 24 599 945 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 193 tkr (f.g.år 9 408 tkr).

Driftkostnaderna exkl. reparationer och underhåll i föreningen ligger i nivå med föregående år. Vid villkorsändring av lån i augusti 2023 valde föreningen att lösa lånet istället för att omförhandla p.g.av rådande ränteläge.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 70% till 48%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 313 % till 127 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 323 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 268 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 328 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 3,63 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Onsdagen 1, Helgdagen 1 och Fredagen 1 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 27 st byggnader med 101 lägenheter och 1 lokal (daghem) uppförda därutöver 14 st garagebyggnader med 78 st garage och 1 st föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1991 och 1992. fastigheternas adress är Onsdagsvägen och Fredagsvägen, 451 63 Uddevalla. Föreningen har även år 1998 förvärvat fastigheten Kurveröd 5:1 (parkeringsyta och område för lek).

Fastigheten har under 2023 varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Från 2024-01-01 har föreningen bytt försäkringsbolag och är nu fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	51	34	101

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Besöksplatser	Laddplatser
1	77	100	19	4

Total tomtarea	23 095 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 716 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	328 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	111 315 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	111 315 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Daghem	328	2025-09-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uddevalla. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 585 tkr och planerat underhåll för 822 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2023 och visar ett underhållsbehov på 53 486 tkr för de närmsta 9 åren. Detta motsvarar ett genomsnittligt underhållsbehov på 591 kr/ m<sup>2</sup>/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 074 tkr (229 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2023 uppgår till 2 074 tkr (229 kr/m<sup>2</sup>). Föreningens fondbehållning per 2023-12-31 uppgår till 10 660 tkr (1 179 kr/m<sup>2</sup>).

Underhållsfond och planerad avsättning till underhållsfond räcker således inte för att täcka beräknat underhållsbehov de närmaste 9 åren. I samband med större framtida underhållsåtgärder som utgör komponentbyten överväger styrelsen därför att övergå till att redovisa enligt BFNAR 2012:1 (K3), där dessa investeringar ej tas ur underhållsfonden utan aktiveras och läggs på ny avskrivningsplan.



## Tidigare års utförda underhåll.

Beskrivning	År
Lokaler	2011
Fönster	2012
Nyanläggning p-plats	2013
Målning hus	2014/2017
Garage	2017
Installationer	2017
Huskropp utvändigt	2017
Garage och p-platser	2017

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	755 025
Huskropp utvändigt	66 645

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning.

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Johansson	Ordförande	2025
Inger Rentzhog	Sekreterare	t.o.m 2023-12-23
Tony Gustafsson	Vice ordförande	2024
Kent Lundvall	Ledamot	2024
Eric Hammar	Ledamot	2025
Christer Bengtsson	Ledamot	2024
Peter Eldborn	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Erik Josefsson	Suppleant	2025
Mervi Marklund	Suppleant	2025
Sanna Vendel	Suppleant	2024
Maria Eriksson	Suppleant Riksbyggen	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024
Kerstín Karlsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Johansson	2024
Veronica Wendel	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4,5%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m<sup>2</sup>/år.

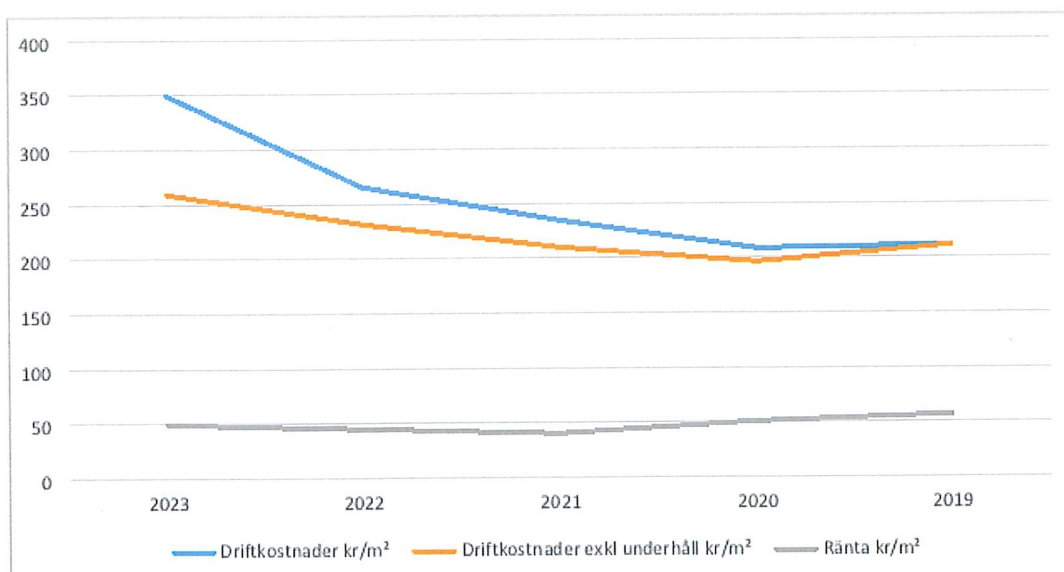
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 079	6 835	6 729	6 730	6 712
Resultat efter finansiella poster	1 193	9 408	1 934	2 066	1 971
Soliditet %	52	43	32	29	26
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	127	313	257	200	140
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	51	70	42	75	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	83,5	85,3			
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	716	688			
Driftkostnader kr/kvm	350	265	234	209	211
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	259	231	210	195	211
Energikostnad kr/kvm	58	56	55	55	71
Sparande kr/kvm	480	457	459	463	439
Ränta kr/kvm	49	44	40	50	56
Skuldsättning kr/kvm	2 868	3 967	4 184	4 401	4 617
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 976	4 116	4 341	4 566	4 791
Räntekänslighet %	4,15	5,98			



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 469 016	9 407 573	-1 977 526	9 407 884
Disposition enl. årsstämmobeslut			9 407 884	-9 407 884
Reservering underhållsfond		2 074 000	-2 074 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-821 670	821 670	
Årets resultat				1 192 554
Vid årets slut	11 469 016	10 659 903	6 178 028	1 192 554

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 430 357
Årets resultat	1 192 554
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 074 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	821 670
<b>Summa</b>	<b>7 370 582</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>7 370 582</b>
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 079 031	6 834 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	399 842	198 454
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 478 873</b>	<b>7 033 141</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 171 509	-2 400 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 243	-357 428
Personalkostnader	Not 6	-182 987	-142 257
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 323 358	5 587 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 045 097</b>	<b>2 687 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 433 776</b>	<b>9 720 569</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 130	15 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	197 531	68 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 883	-395 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-241 222</b>	<b>-312 686</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 192 554</b>	<b>9 407 884</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 192 554</b>	<b>9 407 884</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	52 380 558	54 692 320
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	187 203	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 567 762</b>	<b>54 692 320</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		156 500	156 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>156 500</b>	<b>156 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 724 262</b>	<b>54 848 820</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	21 276	20 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	513 111	226 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>534 387</b>	<b>246 611</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 784 916	10 599 198
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 784 916</b>	<b>10 599 198</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 319 303</b>	<b>10 845 809</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>57 043 565</b>	<b>65 694 629</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	11 469 016	11 469 016	
Fond för yttre underhåll	10 659 903	9 407 573	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>22 128 919</b>	<b>20 876 589</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 178 028	-1 977 526	
Årets resultat	1 192 554	9 407 884	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 370 582</b>	<b>7 430 357</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 499 501</b>	<b>28 306 947</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 063 576	21 988 576
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 063 576</b>	<b>21 988 576</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 875 000	13 890 000
Leverantörsskulder		108 722	108 049
Skatteskulder		104 698	145 665
Övriga skulder	Not 16	683 018	632 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	709 050	622 488
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 480 488</b>	<b>15 399 106</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>57 043 565</b>	<b>65 694 629</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 192 554	9 407 884
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 323 358	-5 587 764
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 515 912</b>	<b>3 820 120</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-287 777	-1 029
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	96 382	-28 063
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 324 518</b>	<b>3 791 028</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-198 800	-
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-198 800</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-9 940 000	-1 960 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 940 000</b>	<b>-1 960 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 814 282</b>	<b>1 831 028</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>10 599 198</b>	<b>8 768 170</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 784 916</b>	<b>10 599 198</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Byggnader Daghem, 2023 avskrivning klar	Linjär	32
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 266 436	6 025 380
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-146 502	-146 502
Hyror, lokaler	520 200	522 052
Hyror, garage	274 200	274 500
Hyror, p-platser	185 850	190 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 485	-20 525
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 000	-10 418
Elavgifter	18 331	-
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 079 031</b>	<b>6 834 687</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	121 200	121 200
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	18 526	25 985
Övriga rörelseintäkter	260 116	35 601
Försäkringsersättningar	-	15 668
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>399 842</b>	<b>198 454</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-821 670	-314 405
Reparationer	-585 386	-439 882
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-496 864	-473 568
Försäkringspremier	-111 954	-102 450
Kabel- och digital-TV	-189 966	-188 656
Återbäring från Riksbyggen	2 800	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 500	-
Obligatoriska besiktningar	-	-4 232
Bevakningskostnader	-32 084	-29 270
Snö- och halkbekämpning	-167 380	-71 831
Förbrukningsinventarier	-26 032	-39 610
Fordons- och maskinkostnader	-2 007	-2 414
Vatten	-459 967	-461 337
Fastighetsel	-62 156	-46 027
Sophantering och återvinning	-194 077	-196 275
Förvaltningsarvode drift	-22 267	-34 494
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 171 509</b>	<b>-2 400 651</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-282 961	-277 397
IT-kostnader	-1 100	-1 199
Arvode, yrkesrevisorer	-23 909	-19 150
Övriga förvaltningskostnader	-32 130	-21 316
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 175	-25 807
Kontorsmateriel	-2 309	-3 326
Telefon och porto	-2 640	-2 386
Medlems- och föreningsavgifter	-4 747	-4 747
Bankkostnader	-3 272	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-367 243</b>	<b>-357 428</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-114 500	-89 805
Sammanträdesarvoden	-31 850	-23 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-34 637	-26 652
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-182 987</b>	<b>-142 257</b>

**Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återläggning nedskrivningar	-	7 950 638
Avskrivning Byggnader	-2 311 762	-2 362 875
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 597	-
<b>Summa av avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 323 358</b>	<b>5 587 764</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Andelar i Riksbyggens ek.förening	3 130	15 024
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 130</b>	<b>15 024</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	760	7 822
Ränteintäkter från likviditetsplacering	193 444	60 274
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 327	80
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>197 531</b>	<b>68 179</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	95 638 470	95 638 470
Mark	7 950 000	7 950 000
Tomtmark	70 625	70 625
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>103 659 095</b>	<b>103 659 095</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-48 966 775	-37 913 913
Omklassificeringar från nedskrivningar	-	-8 689 988
	<b>-48 966 775</b>	<b>-46 603 901</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 311 762	-2 362 874
	<b>-2 311 762</b>	<b>-2 362 874</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-51 278 537</b>	<b>-48 966 775</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-	-16 640 625
Återförd nedskrivning	-	7 950 638
Under årets återförda nedskrivningar	-	8 689 988
	-	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>52 380 558</b>	<b>54 692 320</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	44 359 933	46 671 695
Mark	8 020 625	8 020 625
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	58 800 000	58 800 000
Lokaler	3 307 000	3 307 000
Småhus	49 208 000	49 208 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>111 315 000</b>	<b>111 315 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>82 183 000</i>	<i>82 183 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 132 000</i>	<i>29 132 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	-	-
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer Laddstolpar	198 800	-
	<b>198 800</b>	-
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer Laddstolpar	-11 597	-
	<b>-11 597</b>	-
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer Laddstolpar	-11 597	-
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 597</b>	-
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>187 203</b>	-
<b>Varav</b>		
Installationer Laddstolpar	187 203	-

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 276	7 508
Momsfordringar	-	12 613
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 276</b>	<b>20 121</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 704	111 954
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 281	67 119
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 667	47 416
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 460	-
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>513 111</b>	<b>226 490</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	15 123	15 123
Bankmedel	3 053 963	9 477 186
Transaktionskonto	715 830	1 106 889
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 784 916</b>	<b>10 599 198</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 938 576	35 878 576
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 800 000	-1 960 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 075 000	-11 930 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 063 576</b>	<b>21 988 576</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-08-15	8 140 000,00	0,00	8 140 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,53%	2024-09-01	5 675 000,00	0,00	300 000,00	5 375 000,00
SBAB	1,37%	2025-02-12	5 350 000,00	0,00	300 000,00	5 050 000,00
SBAB	1,37%	2025-02-12	5 800 000,00	0,00	200 000,00	5 600 000,00
SBAB	2,95%	2025-07-09	4 638 576,00	0,00	300 000,00	4 338 576,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2026-06-01	1 925 000,00	0,00	300 000,00	1 625 000,00
SBAB	4,52%	2026-11-16	4 350 000,00	0,00	400 000,00	3 950 000,00
<b>Summa</b>			<b>35 878 576,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 940 000,00</b>	<b>25 938 576,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 800 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 7 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 938 576 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån som förfaller nästa år som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

## Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	652 691	632 893
Skuld för moms	30 027	-
Clearing	300	11
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>683 018</b>	<b>632 904</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	2 000	2 000
Upplupna sociala avgifter	628	628
Upplupna räntekostnader	27 037	20 251
Upplupna driftskostnader	55 844	19 531
Upplupna elkostnader	8 043	5 567
Upplupna kostnader för renhållning	16 266	15 645
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 657	7 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	539 576	539 715
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>709 050</b>	<b>622 488</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	44 225 000	44 225 000

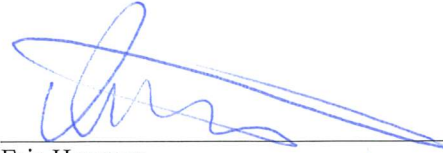
Styrelsens underskrifter

Uddavalla 20/3 2024

Ort och datum



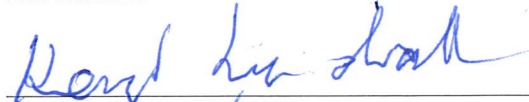
Margareta Johansson



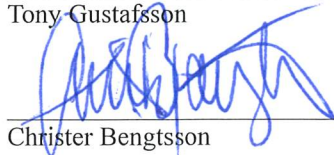
Eric Hammar



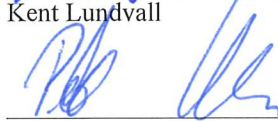
Tony Gustafsson



Kent Lundvall



Christer Bengtsson



Peter Eldborn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-03



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



Kerstin Karlsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solkurvan

Org.nr 716444-6895

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solkurvan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

3

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solkurvan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den 3 april 2024  
Revisorscentrum i Skövde AB



Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



Kerstin Karlsson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Solkurvan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Solkurvan i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

